

致估价委托人函

上海市宝山区人民法院：

我公司接受贵院【委托鉴定书】的委托，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对贵院受理的（2021）沪0113执4162号案件所涉及的位于上海市虹口区广纪路173号801-807室七套办公房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果摘要函告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为人民法院财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市虹口区广纪路173号801-807室七套办公房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有建设用地使用权、室内固定装修），所在物业名称为“香杉商务中心”，根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载摘要：估价对象权利人为毛■■■■■，土地宗地号为虹口区曲阳路街道282街坊2/3丘，土地使用期限为2003-10-15至2053-10-14止，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为综合，宗地（丘）面积为11077.00平方米；房屋状况汇总表如下：

房屋坐落	建筑面积(平方米)	房屋类型	房屋结构	竣工日期	房屋用途	总层数
广纪路173号801室	69.52	办公楼	钢混	2006年	办公	17
广纪路173号802室	70.86	办公楼	钢混	2006年	办公	17
广纪路173号803室	57.97	办公楼	钢混	2006年	办公	17
广纪路173号804室	57.9	办公楼	钢混	2006年	办公	17
广纪路173号805室	57.97	办公楼	钢混	2006年	办公	17
广纪路173号806室	70.86	办公楼	钢混	2006年	办公	17
广纪路173号807室	67.78	办公楼	钢混	2006年	办公	17
合计	452.86					

依据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载,申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息,经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制3类登记簿信息。估价对象已登记房地产权利限制状况信息(限制类型:司法限制,限制人:上海市宝山区人民法院)。

3. 价值时点

二〇二三年九月四日(实地查勘期)

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法、标准价调整法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定,本着独立、客观、公正的原则,采用科学的估价方法,对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作,在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法	比较法 收益法 标准价调整法
广纪路 173 号 801 室评估价值 (标准房屋)	总价 (万元)		154
	单价 (元/m ²)		22152
广纪路 173 号 802 室评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)		157
	单价 (元/m ²)		22156
广纪路 173 号 803 室评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)		128
	单价 (元/m ²)		22080
广纪路 173 号 804 室评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)		128
	单价 (元/m ²)		22107
广纪路 173 号 805 室评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)		128
	单价 (元/m ²)		22080
广纪路 173 号 806 室评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)		157
	单价 (元/m ²)		22156
广纪路 173 号 807 室评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)		150
	单价 (元/m ²)		22130
汇总评估价值	总值 (万元)		1002 (大写:壹仟零贰万元整)
	平均单价 (元/m ²)		22126

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市宝山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇二三年九月十日起至二〇二四年九月九日止。

上海大雄房地产估价有限公司 (公章)
法定代表人：胡耀清
致函日期：二〇二三年九月十日

涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人：

名称：上海市宝山区人民法院
审理法官：王秀华
联系地址：上海市宝山区友谊路 989 号

二、房地产估价机构：

名称：上海大雄房地产估价有限公司
法定代表人：胡耀清
联系人：顾勇刚
地址：上海市长宁区中山西路1279弄6号626室
电话：021-59521223
传真：021-59521263

估价资格等级及证书编号：

房地产评估一级 沪建房估证字[2022]03号

三、估价目的：

评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，为人民法院财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

1、估价对象财产范围界定：

本次估价对象财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊

的国有建设用地使用权、室内固定装修。

2、估价对象基本状况：

(1) 名称：估价对象所在物业名称为“香杉商务中心”。

(2) 坐落：估价对象坐落于上海市虹口区广纪路 173 号 801-807 室。

(3) 规模：估价对象总计建筑面积为 452.86 平方米。

(4) 用途：根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象法定房屋类型为办公楼。经注册房地产估价师实地查勘，实际用途为办公楼。

(5) 根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象土地、房屋权益状况摘要如下：

根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载摘要：估价对象权利人为毛■■■■土地宗地号为虹口区曲阳路街道 282 街坊 2/3 丘，土地使用期限为 2003-10-15 至 2053-10-14 止，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为综合，宗地（丘）面积为 11077.00 平方米；房屋状况汇总表如下：

房地产权证号	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	房屋 结构	竣工 日期	房屋 用途	总层数
沪(2017)虹字不动产权第 002204 号	广纪路 173 号 801 室	69.52	办公楼	钢混	2006 年	办公	17
沪(2017)虹字不动产权第 002203 号	广纪路 173 号 802 室	70.86	办公楼	钢混	2006 年	办公	17
沪(2017)虹字不动产权第 002202 号	广纪路 173 号 803 室	57.97	办公楼	钢混	2006 年	办公	17
沪(2017)虹字不动产权第 002201 号	广纪路 173 号 804 室	57.9	办公楼	钢混	2006 年	办公	17
沪(2017)虹字不动产权第 002200 号	广纪路 173 号 805 室	57.97	办公楼	钢混	2006 年	办公	17
沪(2017)虹字不动产权第 002199 号	广纪路 173 号 806 室	70.86	办公楼	钢混	2006 年	办公	17
沪(2017)虹字不动产权第 002205 号	广纪路 173 号 807 室	67.78	办公楼	钢混	2006 年	办公	17

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 11 类登记簿信息，经登记

信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制 3 类登记簿信息。估价对象已登记房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制，限制人：上海市宝山区人民法院）。

(6) 估价对象土地基本状况：

- 1) 四至：东至广纪路、西近新市路、南近广灵二路、北近广灵四路；
- 2) 土地形状：较规则；
- 3) 开发程度：宗地红线外基础设施达到“七通”（通路、通上水、通下水、供电、通讯、通燃气、通污水）；
- 4) 土地使用期限：2003-10-15 至 2053-10-14 止；
- 5) 规划条件：符合区域规划。

(7) 估价对象建筑物基本状况：

- 1) 建筑结构：估价对象所在建筑物建筑结构为钢混；
- 2) 设施设备：估价对象水、电、电梯、消防等相关配套设施设备齐全；
- 3) 装饰装修：估价对象所在建筑物外立面为石材及面砖，室内为普通办公装修；
- 4) 建成时间：估价对象所在建筑物记载的竣工日期为 2006 年；
- 5) 新旧程度：估价对象所在建筑物现状成新度一般；
- 6) 空间布局及平面布置：估价对象空间布局为平层，七套单套已连通共同使用，平面布置合理；
- 7) 层高：估价对象层高一般；

(8) 估价对象区位状况

- 1) 位置状况

①坐落：估价对象位于上海市虹口区广纪路 173 号 801-807 室；

②方位：位于上海市内中环间，上海市区北部，虹口区中部；

③距重要场所距离：估价对象所在小区距所在区人民政府驻地约 4 公里；

④临路状况：估价对象所在物业临路情况为东临广纪路；

⑤楼层：估价对象位于总高为 17 层建筑物的第 8 层；

2) 交通状况

①道路状况：估价对象所在区域通行干道有内环高架路等；

②出入可利用交通工具：估价对象所在小区周边有地铁 3 号线（赤峰路站）及 51 路、52 路、132 路、139 路、167 路、302 路、502 路、537 路、854 路、942 路、崇明 e 乘 1 号线等公交线路；

③交通管制情况：估价对象所在物业周边道路无明显交通管制；

④停车方便程度：估价对象所在物业及周边区域设有停车位；

⑤距城市交通枢纽距离：估价对象所在小区距上海站约 6 公里，距虹桥交通枢纽约 23 公里，距浦东国际机场 44 公里。

3) 外部配套设施状况

①基础设施：

估价对象所在宗地红线外基础设施达到“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）。

②公建服务设施：

商业配套：沿街店铺为主；

学校：上海财经大学（中山北一路校区）、上海外国语大学（虹口校区）等；

医院：上海建工医院等；

银行：建设银行、邮政储蓄银行等；

邮局：中国邮政等；

公园及其他：曲阳公园、鲁迅公园等。

4) 周边环境状况

①自然环境：估价对象所在物业名称为“香杉商务中心”，其所在区域无明显的环境污染，周围无大型垃圾站或垃圾中转站等；

②人文环境：估价对象所在物业周边以办公物业为主，人文环境较好；

③景观：估价对象所在物业无特殊景观。

5) 办公聚集度

估价对象所在物业名称为“香杉商务中心”，其所在区域办公聚集度较高。

五、价值时点：

根据估价委托人要求，本次估价价值时点取实地查勘期中的二〇二三年九月四日。

六、价值类型：

1、价值类型：市场价值

2、价值定义：市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3、价值内涵：

(1) 估价对象为国有建设用地使用权土地上的办公房地产，根据估

估价对象房屋价值。

其测算公式为：

$$\text{估价对象房屋价值} = \text{标准房屋价值} \times (1 + \text{因素调整系数 1}) \times (1 + \text{因素调整系数 2}) \times \dots \times (1 + \text{因素调整系数 n})$$

十、估价结果：

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

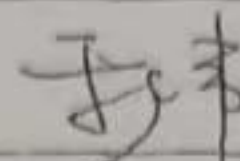
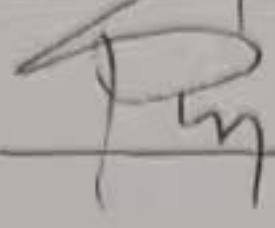
估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法		
		比较法	收益法	标准价调整法
广纪路 173 号 801 室评估价值 (标准房屋)	总价 (万元)			154
	单价 (元/m ²)			22152
广纪路 173 号 802 室评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)			157
	单价 (元/m ²)			22156
广纪路 173 号 803 室评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)			128
	单价 (元/m ²)			22080
广纪路 173 号 804 室评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)			128
	单价 (元/m ²)			22107
广纪路 173 号 805 室评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)			128
	单价 (元/m ²)			22080
广纪路 173 号 806 室评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)			157
	单价 (元/m ²)			22156
广纪路 173 号 807 室评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)			150
	单价 (元/m ²)			22130
汇总评估价值	总值 (万元)			1002 (大写：壹仟零贰万元整)
	平均单价 (元/m ²)			22126

十一、注册房地产估价师：

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于伟	3320190189		2023年9月10日
顾勇刚	3120100008		2023年9月10日

十二、实地查勘期：起止日期为二〇二三年九月四日

十三、估价作业期：自二〇二三年八月二十四日起至二〇二三年九月十日
日止